Etude « connaître et comprendre les dynamiques de l'utilisation du foncier : enjeux, méthodes, outils et expériences pour les territoires »

Observation et connaissance des dynamiques foncières :

les fiches dispositifs d'observation

Extrait, *document complet sous www.reseaurural.fr/pays-de-la-loire*

Février 2010

Etude réalisée par la **Chambre régionale d'agriculture des Pays de la Loire** - Sylvain LEVEQUE -

dans le cadre du ***Réseau rural régional Pays de la Loire***

- **Sommaire :**

Préambule ..... p 2
Quelle observation et pour quoi ? ..... p 6
Quelques définitions ..... p 8
Quelques indicateurs ..... p 10
Liste des personnes rencontrées ..... p 12
Mode d'emploi des fiches dispositifs d'observation ..... p 14

Fiches synthétiques sur les différents dispositifs de connaissance des données foncière en Pays de la Loire

1 - Bases de données sur l'ensemble du territoire régional des Pays de la Loire ..... p 15

Teruti Lucas, DRAAF (fiche 1) ..... p 16
Données sur le marché de l'espace rural, SAFER (fiche 2) ..... p 17
Corine Land Cover, MEDDEM (fiche 3) ..... p 18
SITADEL, DREAL (fiche 4) ..... p 19
MAJIC, DGFiP (fiche 5) ..... p 20
MIN, PERVAL (fiche 6) ..... p 21
Recensement Général Agricole (RGA), DRAAF (fiche 7) ..... p 22
Registre Parcellaire Graphique (RPG), ASP (fiche 8) ..... p 23
Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), DREAL (fiche 9) ..... p 24
FILOCOM, DREAL (fiche 10) ..... p 25
Fichier OEIL, DGFiP (fiche 11) ..... p 26
Bases de données IGN (fiche 12) ..... p 27
SIG Loire, services de l'Etat en région (fiche 13) ..... p 28
Indicateurs habitat, DREAL CADOL (fiche 14) ..... p 29
Connaissance de la forêt privée, CRPF IFN (fiche 15) ..... p 30
Données Transport, ORT (fiche 16) ..... p 31

2 - Dispositifs locaux d'observation (échelle infrarégionale) ..... p 33

BD MOS (mode d'occupation des sols) (fiche 17) ..... p 34
Observatoire de Pays, Pays des Mauges (fiche 18) ..... p 35
Observatoires agricoles, Chambres d'agriculture (fiche 19) ..... p 36
Observatoire des Espaces de Loire-Atlantique, AURAN (fiche 20) ..... p 37
Observatoire des disponibilités foncières, DDT (fiche 21) ..... p 38
Observatoire des zones d'activité, DDT 49 (fiche 22) ..... p 39
Connaissance du foncier à vocation économique, Comités d'expansion (fiche 23) ..... p 40
Autres dispositifs locaux d'observation foncière ..... p 41

3 - Etudes ponctuelles ..... p 43

Etude sur la consommation de foncier pour le logement, DREAL (fiche 24) ..... p 44
« Les maisons grignotent les champs », DRAAF, INSEE et DREAL (fiche 25) ..... p 45
Etude sur les friches à Nantes Métropole, Chambre d'agriculture 44 (fiche 26) ..... p 46
Etudes ponctuelles des Agences d'urbanisme (fiche 27) ..... p 47
Etude sur l'occupation du sol, ADDRN (fiche 28) ..... p 48

4 - Projets en cours, études à venir ..... p 49

Etude de la SAFER pour la DREAL (fiche 29) ..... p 50
GEOPAL, Etat / Région (fiche 30) ..... p 51
Autres projets ou études à venir ..... p 52

5 - Exemples hors région ..... p 53

Observatoire foncier du Finistère, Chambre d'agriculture 29 (fiche 31) ..... p 54
Programme DEMETER, Université de Caen GEOPHEN (fiche 32) ..... p 55
Observatoire des espaces agricoles, DDT 38 (fiche 33) ..... p 56
IAAT Poitou-Charentes (fiche 34) ..... p 57

Table des fiches ..... p 58

• Quelques définitions…

Pour que les différentes structures productrices de données puissent collaborer ou échanger, il est essentiel qu'elles communiquent en ayant les mêmes définitions. Chaque structure a ses méthodes de travail, ces secteurs d'activité et par conséquent des vocabulaires spécifiques. Les résultats entre sources de données ne sont pas toujours éloignés mais les différences de langage peuvent conduire à des incompréhensions. Ces quelques définitions permettront une première étape dans la mise en réseau des différents acteurs de la connaissance foncière. Les fiches sources des pages suivantes sont la seconde étape de cette mise en relation avec une explication des méthodes employées par chaque structure.

ADS : les actes d'Application du Droit des Sols correspondent aux permis de construire, aux déclarations de travaux, aux certificats d'urbanisme, aux permis de démolir et aux déclarations de clôtures. Ils sont règlementés par le code de l'urbanisme et alimentent la base de données SITADEL.

Aire urbaine : l'INSEE définit l'aire urbaine comme un ensemble composé d'une commune central d'au moins 5 000 emplois et de communes périphériques dont au moins 40 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence mais dans l'aire urbaine.

Artificialisation / imperméabilisation : on parle d'artificialisation du sol ou d'un milieu quand celui-ci perd les qualités qui sont celles d'un milieu « naturel ». La définition commune considère l'artificialisation comme une imperméabilisation des sols, c'est-à-dire la construction d'établissements humains (zones d'habitation, zones industrielles, infrastructures…). L'urbanisation ou le « bétonnage » peuvent être des synonymes d'artificialisation. L'artificialisation d'un milieu est rarement réversible.

BD Ortho® : l'orthophotoplan est un plan obtenu par une série de clichés aériens. La BD Ortho® correspond aux photos aériennes départementales réalisées par l'IGN (Institut Géographique National) et mises à jour tous les 4-5 ans.

CADOL : le Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux est une structure régionale, gérée par la DREAL des Pays de la Loire, qui anime et informe les collectivités locales sur les thématiques en liens avec le logement (fiche 14).

Consommation foncière : cette notion est employée pour définir l'artificialisation avec comme sous-entendu la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation. La notion de « basculement » d'une occupation du sol agricole vers une occupation « urbaine » ajoute une connotation d'irréversibilité de ce mécanisme.

Corine Land Cover : base de données européenne d'occupation biophysique des sols obtenue par photo-interprétation d'images satellites (fiche 3).

DIA : une Déclaration d'Intention d'Aliéner est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier (maison, terrain…). C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après promesse de vente. Cette DIA a pour vocation d'informer les collectivités ou la SAFER par exemple de l'intention de vente afin que celles-ci puissent exercer leur droit de préemption selon certaines conditions et ainsi se substituer à l'acquéreur.

Densités selon les formes d'habitat : ***Individuel pur ou libre*** : maisons individuelles sans procédures d'ensemble (autour de 5 logements par hectare). ***Individuel avec procédures*** : maisons individuelles dans un lotissement ou une ZAC (autour de 10 logements / ha). ***Individuel dense*** : maisons individuelles produites avec une procédure d'ensemble, mitoyennes ou en bandes (de 20 à 30 logements / ha). « ***Petit collectif »*** : immeubles de 2 à 5 étages (30 à 50 logements / ha). ***Ensemble de collectifs*** : assemblage de plusieurs immeubles collectifs dont les hauteurs dépassent souvent 5 étages (supérieure à 50 logements /ha).

Etalement urbain : cette expression désigne le phénomène de croissance rapide et étendue des surfaces urbanisées en périphérie des villes.

FILOCOM : le Fichier des LOgements par COMmune est établi à partir des fichiers fiscaux et fonciers. C'est une base de données concernant les parcs de logements et leurs occupants (fiche 10).

GEOPAL : il s'agit d'un programme mené conjointement par la Région des Pays de la Loire et l'Etat. Ce programme a vocation à animer et à rassembler les données géomatiques au sein d'une même plateforme et de créer un échange (fiche 30).

Géo-référencement : cela consiste à localiser avec précision sur cartographie informatique des points, des éléments ou des surfaces en leur attribuant des coordonnées géographiques précises.

IFEN : l'Institut Français pour l'Environnement avait en charge jusqu'en 2004 la gestion de la base Corine Land Cover. L'IFEN n'existe plus et ses missions sont intégrées au sein du Ministère de l'écologie, service observation et statistique de l'environnement.

IFN : l'Inventaire Forestier National est un établissement public national chargé de l'inventaire permanent des ressources forestières françaises et qui publie régulièrement des études (fiche 15).

Loisir : il s'agit d'une catégorie d'usage du sol en opposition à un usage professionnel (sportif, d'agrément, culturel, ...). Cette catégorie d'occupation du sol est parfois difficile à définir. Quelques exemples d'occupation des sols « loisir » : terrain de golf, prairie avec quelques chevaux, jardin d'agrément, camp de vacances....

MAJIC : le fichier des Mise A Jour des Informations Cadastrales a une vocation initiale de fichier fiscal. Néanmoins, ce fichier peut également être utilisé pour étudier l'occupation dominante du sol, la consommation d'espace, l'étalement urbain ou la densité de construction (fiche 5).

Mitage : phénomène d'urbanisation ponctuelle, voire linéaire, mais de petite envergure dans des zones à l'origine non ou peu urbanisées. Le mitage peut également se définir comme la prolifération non maitrisée de constructions dispersées en milieu rural ou périurbain, modifiant l'organisation de l'existant.

Mutation : en droit, la mutation d'un bien immeuble, bâti ou non, correspond à un changement de propriétaire, soit par vente, soit par héritage ou don soit autre.

MOS : il s'agit de données qui s'attachent à caractériser les modes d'occupation des sols (MOS). Ces données peuvent être regroupées dans une base de données, géo-référencée ou non (fiche 17).

Observatoire : il existe de multiples observatoires, créés par des collectivités ou par des structures indépendantes. Ces observatoires ont pour mission de compléter les connaissances dans différents domaines afin de faciliter l'accès à l'information et de faciliter les prises de décisions. Il en existe à toutes les échelles et leur taille peut varier d'une structure partenariale très simple à un gros organisme dédié.

Observatoires agricoles : l'appellation « observatoire agricole » est généralement donnée aux systèmes de connaissance des exploitations agricoles (surfaces, productions, exploitants, ...) mis en place par des Chambres d'agriculture.

PCI : le plan cadastral informatisé (PCI) correspond au cadastre classique, initialement au format papier qui a été petit à petit numérisé et intégré dans un système d'informations géographiques. La DGI a lancé en 2002 un projet national de numérisation des planches cadastrales (www.cadastre.gov.fr). La numérisation du cadastre se fait commune par commune pour obtenir la totalité du territoire sous forme numérique, ce qui permet des résultats précis.

PERVAL / MIN : le fichier MIN (marché immobilier des notaires), appelé aussi PERVAL, est une base de données utilisée pour décrire les marchés fonciers et immobiliers. La société PERVAL met régulièrement à jour ces données grâce aux notaires (fiche 6).

Photo-interprétation : c'est un procédé qui consiste à « faire parler » des vues aériennes ou satellites soit à l'œil nu soit par un traitement numérique des images afin de délimiter des zones, localiser des activités ou des composantes territoriales.

RGA : le Recensement Général Agricole est une opération statistique consistant à connaître avec précision les données de l'agriculture, de façon exhaustive, environ tous les 10 ans (fiche 7).

RPG : le Registre Parcellaire Graphique est un outil qui a été mis en place afin de contrôler les aides européennes pour l'agriculture (PAC). Il s'agit de délimiter les surfaces des îlots agricoles qui reçoivent des aides dans le cadre de la PAC (fiche 8).

SAU : la Surface Agricole Utile est un concept statistique comptabilisant la part du territoire destinée à la production agricole. Elle comprend les terres arables, y compris les jachères, les superficies toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, ...). Elle n'inclut pas les bois et forêts et ne prend pas en considération la distinction entre surfaces recevant des aides PAC ou non.

SIG : un Système d'Information Géographique (SIG) est un outil permettant d'utiliser des données géographiques. Un SIG est capable d'organiser des données alphanumériques spatialement référencées et de produire des cartes ou des plans à partir de ces données.

SITADEL : le fichier Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les locaux (SITADEL) rassemble toutes les données émises grâce aux permis de construire (depuis peu, SIT@DEL 2), (fiche 4).

Tache urbaine : il n'existe de véritable définition pour exprimer la notion de tache urbaine. Cette notion est relative à la ville et implique une idée de continuité du bâti ou de tissu urbain continu. La tâche urbaine correspond aux espaces urbanisés, aux emprises industrielles, aux chantiers, aux jardins..

- Quelques indicateurs pour suivre l'occupation des sols…

La définition d'indicateurs stables dans le temps, faciles à construire et à alimenter permet un suivi périodique constant de l'occupation des sols. Un indicateur est une donnée chiffrée ou un assemblage de plusieurs données quantitatives (indicateur synthétique). Les indicateurs suivant sont classés en plusieurs catégories selon la thématique d'observation ou le point de vue souhaité.

Les indicateurs suivants ne constituent pas une liste exhaustive mais traduisent quelques éléments fréquemment utilisés dans la mise en place de suivis des dynamiques foncières. Ces quelques indicateurs peuvent alimenter les réflexions des acteurs des territoires et servir de base à la définition d'une liste d'indicateurs adaptés à un territoire et à des besoins spécifiques.

ARTIFICIALISATION :

Artificialisation annuelle moyenne en m² par habitant : cet indicateur se base sur les données de l'enquête Teruti-Lucas (fiche 1). Il s'agit de diviser les surfaces artificialisées annuellement par la population du territoire concerné cette même année. Rapporter ce ratio en mètres carrés permet au grand public de visualiser facilement les surfaces en jeu, contrairement aux surfaces en hectares ou en milliers d'hectares.

Artificialisation journalière moyenne : comme le précédent, cet indicateur permet de faciliter la représentation des consommations par l'urbanisation, au niveau départemental par exemple en divisant les surfaces consommées annuellement par le nombre de jours d'une année. Les chiffres sont ainsi plus « parlants » pour le grand public.

Evolution des taches urbaines : cet indicateur permet de suivre les surfaces urbanisées continues. Il s'agit là de suivre l'urbanisation des bourgs ou des villes mais cet indicateur ne prend pas en compte les constructions isolées. Cette mesure de la tache urbaine se fait généralement par photo-interprétation et comparaison de deux clichés pris à des dates différentes.

Nombre de constructions neuves par an : le nombre de constructions annuel est un bon indicateur apportant de l'information sur les dynamiques du logement. Le nombre de constructions neuves par an doit être pondéré par les surfaces consommées par ces logements afin de mettre en évidence les densités des nouvelles constructions.

PRESSION « URBAINE » :

Variation du nombre de résidences secondaires : il s'agit là de montrer l'influence et la pression du tourisme sur une zone donnée qui concurrence d'une part les espaces agricoles mais également les constructions résidentielles.

Indicateur SAFER de perturbation du marché agricole : il permet d'apprécier la pression foncière de la part des urbains ou des ruraux non agriculteurs sur l'espace à vocation agricole qui, au regard des documents d'urbanisme, doit rester agricole. Cet indicateur rend compte, soit en valeur soit en surface, de l'importance du marché résidentiel ou de loisir sur le marché foncier de l'espace rural (nombre de DIA SAFER non agricoles / DIA agricoles).

Indicateur synthétique des zones agricoles de forte urbanisation : cet indicateur est construit à partir de la variation de densité, le taux d'artificialisation, le taux de logements neufs construits rapporté au parc de logements et la différence entre lieu de résidence et lieu d'emploi des salariés. Chaque composante est pondérée et ajoutée pour obtenir l'indicateur. Des variantes sont possibles en choisissant d'autres composantes. (Réflexion basée sur les travaux de la DRE Poitou-Charentes).

LOGEMENTS / CONSTRUCTION :

Nombre de logements à l'hectare : cet indicateur est calculé pour connaître les densités produites par l'habitat. Il ne prend pas en compte les surfaces de plancher mais permet un ratio du nombre de logements ramené à 1 hectare.

Surface moyenne de terrain par logement : cet indicateur est le pendant du précédent mais dans ce cas, l'indicateur est ramené au logement. Il s'agit de définir la superficie moyenne qui supporte les logements sur un périmètre donné. Cet indicateur est généralement calculé avec la base SITADEL (fiche 4) des permis de construire, même si quelques biais doivent être corrigés. Cet indicateur ne prend pas en compte les surfaces « publiques » associées aux logements (infrastructures routières, espaces verts, …).

Surface médiane de terrain par logement : cet indicateur, proche du précédent, permet quant à lui d'éviter les distorsions dues aux terrains trop grands qui influenceraient trop la moyenne. La surface médiane correspond à la surface de terrain pour laquelle autant de terrains ont une surface supérieure et autant de terrains ont une surface inférieure.

Surfaces en réserve dans les documents d'urbanisme : ces surfaces peuvent légalement accueillir des constructions à vocation d'habitation ou d'activité économique. Elles montrent la planification de zones qui sont amenées à être urbanisées même si l'urbanisation se fera progressivement et pas forcément sur toutes les surfaces délimitées. L'indicateur est donc basé sur le zonage réglementaire et pas sur l'usage effectif du sol.

AGRICOLES :

Variation de la SAU : la variation de la surface agricole utile dans les statistiques agricoles (fiche 7) montre l'évolution des surfaces destinées à l'agriculture et les proportions de cette évolution.

Variation de la surface du RPG : les surfaces du registre parcellaire graphique (fiche 8) ne concernent que les surfaces agricoles recevant des aides de la PAC mais cela permet d'avoir une vision annuelle de l'évolution de ces surfaces qui sont assez représentatives de la situation agricole globale.

Variation des surfaces agricoles Teruti-Lucas : l'enquête de la DRAAF offre une vision annuelle des surfaces dont l'utilisation est considérée comme agricole. Cet indicateur offre une bonne visibilité à l'échelle départementale mais difficilement en dessous (zone d'emploi).

Surfaces réservées à l'agriculture A (ou naturelles N) dans les documents d'urbanisme : ces surfaces délimitent les zones réservées à l'agriculture mais la révision des documents d'urbanisme peut conduire à réduire ces surfaces. Le suivi de ces surfaces sur de longues périodes permet de voir les proportions de la conservation des espaces agricoles ou de la consommation par l'urbanisation.

Surfaces agricoles pérennes : il s'agit de comptabiliser sur un territoire donné, l'ensemble des surfaces agricoles qui font l'objet d'une protection spécifique afin de préserver cette vocation agricole à moyen ou long terme. Ces surfaces agricoles peuvent correspondre à des périmètres définis dans les documents d'urbanisme comme « terres agricoles pérennes à plus de 20 ans » par exemple. Ces surfaces peuvent également être protégées grâce à un périmètre de zone agricole protégée (ZAP), ou par un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain (PPEANP.)

DRAAF, SRISE

Enquête Teruti-Lucas

BASE DE DONNEES

Fiche 1

STRUCTURE PORTEUSE

Les enquêtes Teruti-Lucas sont réalisées par le service régional de l'information statistique et économique (SRISE) de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF).

Dans chaque département français, les sondages Teruti sont effectués par les enquêteurs et les informations sont ensuite collectées au niveau régional. Ce dispositif permet une couverture totale du territoire français.

En Pays de la Loire, le SRISE est basé à Nantes, 12 rue Menou.

Contact : draaf-pays-de-la-loire@agriculture.gouv.fr 02.40.12.36.43 et site internet : www.draf.pays-de-la-loire.agriculture.gouv.fr

Domaines d'observation concernés

Agriculture	Forêt
Espaces naturels	Espaces de loisirs
Habitat	Activités économiques
Transports	Sans usage, friches

DONNEES ET METHODES

A partir de 1969, l'enquête Teruti (Territoire Utilisation) a été mise en place pour qualifier les occupations agricoles et les usages de l'espace sur l'ensemble du territoire national. Depuis, son application s'est élargie et ne se destine plus seulement à l'agriculture.

Le concept de l'enquête Teruti repose sur l'association de la photographie aérienne comme base de sondages et de relevés de terrain effectués par des enquêteurs. Les enquêteurs jugent la catégorie selon une nomenclature fine et les résultats sont ensuite extrapolés pour en tirer les caractéristiques globales.

Dès 1969, l'enquête a été généralisée sur tous les départements. Le nombre de points, fixé à 550 000 de 1982 à 2003 pour la France (32 000 points pour les Pays de la Loire), a été réduit à 155 000 en 2004 pour des raisons budgétaires (désormais 18 000 points pour les Pays de la Loire).

Depuis 2005, Teruti a été remplacé par la nouvelle enquête appelée Teruti-Lucas. Cette évolution permet une meilleure cohérence avec l'enquête européenne Lucas et sa nomenclature ainsi qu'un géo-référencement des points.

Deux approches sont possibles avec Teruti-Lucas. L'approche occupation des sols décrit l'occupation physique qui est faite sur le sol concerné. L'approche usage ou utilisation fonctionnelle permet quant à elle de considérer les surfaces selon l'utilisation qui en est faite. Cette nomenclature regroupe 4 postes agrégés : les usages agricoles, naturels & boisés, artificiels ou sans usage. Cette approche se rapproche plus des préoccupations des différents acteurs de l'aménagement du territoire (SAFER, élus, équipement…).

Où trouver ces données ? : en libre accès sur le site du ministère de l'agriculture « ***Agreste*** » : *http://agreste.agriculture.gouv.fr*

Echelle : données disponibles à l'échelle départementale (région et France). La DRAAF dispose de données à l'échelle des bassins de vie. (Une densification de l'échantillonnage est techniquement possible mais nécessite des moyens supplémentaires)

Périodicité de parution : parution annuelle publiée en *n+1*.

Données disponibles (1/11/09) : série Teruti 1995/2003 et nouvelle série Teruti-Lucas de 2006 jusqu'à 2008.

Format des données : données par département, en hectares et 4 pages réguliers.

AVANTAGES

Teruti-Lucas définit l'occupation physique du lieu enquêté (maïs, blé, pelouse…) mais également l'usage qui en est fait (agricole, habitat, loisir, industrie,…).

L'approche « usage » correspond mieux aux préoccupations des différents interlocuteurs de la question foncière.

Les points étudiés sont toujours les mêmes ce qui facilite les comparaisons d'année en année.

L'enquête est annuelle ce qui permet de suivre l'évolution dans le temps et d'avoir une vision des événements conjoncturel ou extraordinaires.

LIMITES

Issus d'une enquête par sondage, les résultats obtenus ne sont significatifs que pour des territoires d'une taille minimale comme le département voire le bassin d'emploi.

Comme toute enquête statistique, les résultats peuvent présenter des biais d'interprétation.

Les valeurs absolues peuvent différer de la réalité, il vaut donc mieux apprécier les résultats Teruti en tendance ou en valeurs relatives.

SAFER Maine Océan

Données sur le marché de l'espace rural

BASE DE DONNEES

Fiche 2

STRUCTURE PORTEUSE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), acteur de l'aménagement de l'espace rural est l'opérateur foncier des espaces agricoles.

La SAFER Maine-Océan (MAO) dont le siège social est basé au Mans couvre les départements de la Loire-Atlantique, du Maine et Loire, de la Sarthe et de la Mayenne. Pour avoir une couverture totale de la région Pays de la Loire par la SAFER, il faut ajouter le territoire de la Vendée qui dépend de la SAFER Poitou-Charentes.

Contact : direction@safermao.fr

Site internet : www.safer.fr

Domaines d'observation concernés

Agriculture	Bois
Espaces naturels	Espaces de loisirs
Habitat	

DONNEES ET METHODES

Le suivi du marché de l'espace rural est effectué par la SAFER. La SAFER publie une étude annuelle basée sur les biens ayant un intérêt agricole ayant et qui font l'objet d'une mise sur le marché. En effet, la SAFER reçoit des notaires tous les projets ou compromis de vente (ou DIA). Le marché de l'espace rural se base donc sur les biens mis en vente et sur les biens rétrocédés par la SAFER. Il détermine alors les tendances du marché global.

Le marché foncier selon la SAFER se divise en 2 sous-catégories : **le marché agricole** avec les terres et prés, les vignes et les cultures spécialisées et **le marché rural** (ou non agricole) avec le marché forestier, le marché de l'artificialisation, les maisons à la campagne et les espaces de loisirs.

Le marché agricole *comprend tous les biens ruraux n'ayant pas de fonction résidentielle, de loisirs, d'artificialisation, d'espace naturel ou forestier. Il comprend des biens bâtis ou nus.*

Le marché des bois *comprend tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés.*

Le marché de l'artificialisation *correspond à la fois à des terrains individuels bruts et des acquisitions de promoteurs et de collectivités en vue de réaliser des opérations d'aménagement et de construction.*

Le marché rural résidentiel, *autrement appelé marché des* ***maisons à la campagne*** *comprend les biens bâtis libres de moins de 5 ha achetés par des acquéreurs non agriculteurs.*

Le marché des espaces de loisirs *regroupe les achats par des non agriculteurs de terrains agricoles libres. Ces terrains, qui appartiennent à la sphère agricole, sont souvent sortis de l'espace productif, transformés en terrains d'agrément ou de loisirs.*

La SAFER peut réaliser des études avec ces données pour les collectivités locales ou pour le compte d'organismes comme la DREAL (ex-DRE). La SAFER réalise également des études pour elle, au niveau régional, et ces données alimentent également les études nationales SAFER.

Où trouver ces données ? : SAFER

Echelle : la finesse des données s'applique à la parcelle et les niveaux d'étude vont de l'échelle communale à l'échelle nationale en passant par le canton, le département, la région…

Périodicité de parution : annuelle

Condition d'accès aux données : accès aux données SAFER limité, payant et sous réserve de convention.

Format des données : cartographie, statistiques et publications.

AVANTAGES

Mesure l'ensemble des transactions ayant un intérêt agricole : d'un coté les transactions strictement agricoles et de l'autre les changements d'usage provenant de l'agriculture et à destination d'usages non agricoles. Les données SAFER permettent de connaître les flux fonciers en surface et en nombre de transactions mais également les prix pratiqués sur le marché.

L'étude du marché agricole par la SAFER se fait en continu ce qui permet un suivi régulier.

L'échelle de connaissance est fine : connaissance des transactions à la parcelle puis extrapolation au canton voire à la commune. La couverture du territoire est totale.

LIMITES

Par son principe de construction, les données du marché rural ne sont pas exhaustives mais se basent seulement sur les biens mis en vente, ce qui est déjà représentatif.

On peut observer un décalage dans le temps car les données SAFER considèrent le changement d'usage d'un terrain au moment de la vente même si ce bien ne change d'usage que plusieurs années après.

Observatoire de Pays

STRUCTURE PORTEUSE

L'Observatoire du Pays des Mauges a été créé en 1993.

Aujourd'hui, après une modification de statut, l'observatoire est porté par le Syndicat Mixte du Pays des Mauges.

Le Pays des Mauges compte 71 communes regroupées en 7 communautés de communes et sa population dépasse les 120 000 habitants depuis 2009. L'observatoire est situé à Beaupréau.

Contact : Daphné LUQUET, responsable de l'observatoire observatoire@paysdesmauges.fr ou d-luquet@paysdesmauges.fr ou 02.41.71.77.10

Site internet : www.observatoire.paysdesmauges.fr

Domaines d'observation concernés

Agriculture	Forêt
Espaces naturels	Espaces de loisirs
Habitat	Activités économiques
Transports	

DONNEES ET METHODES

L'observatoire de Pays a pour mission l'animation du réseau de collecte, d'analyse, de partage et de diffusion de données géographiques sur le territoire du Pays des Mauges. Ses grands enjeux sont l'étude statistique et cartographique, la gestion et le développement du SIG de Pays et la diffusion de l'information.

L'observatoire travail sur le territoire de 7 communautés de communes (Bocage, Canton de Champtoceaux, Région de Chemillé, Canton de Saint-Florent-le-Vieil, Centre Mauges, Canton de Montrevault et enfin Moine et Sèvre).

La mission de gestion et d'animation de l'observatoire est assurée par le syndicat mixte du Pays des Mauges (2 ETP). Un comité de pilotage composé d'élus des communautés de communes et de quelques partenaires intervient dans les décisions de l'observatoire.

Les organismes partenaires comme l'INSEE apportent des données à l'observatoire. Les collectivités locales participent aussi à l'approvisionnement des données en faisant remonter des informations issues de leur territoire.

Actuellement, les thèmes abordés par l'observatoire sont regroupés par catégories (agriculture, démographie, économie, emploi, environnement, habitat, formation, social, culture, tourisme, sport et technologies de l'information et de la communication). Les dix thématiques principales regroupent chacune 10 indicateurs.

Ainsi, l'observatoire diffuse des études et des cartes par le biais de son site internet aux collectivités locales et au grand public.

L'observatoire joue également un rôle majeur dans l'animation SIG sur l'ensemble des collectivités du Pays. Les communautés de communes n'ayant pas de moyens humains qualifiés SIG, l'observatoire a un rôle d'appui technique à ces collectivités, comme par exemple l'aide à la numérisation des documents d'urbanisme. L'uniformisation des SIG est en cours et serait effective en 2011.

Où trouver ces données ? : les données sont disponibles sur le site internet : www.observatoire.paysdesmauges.fr

Echelle : données pour l'ensemble du territoire du Pays avec une précision à l'échelle de la commune.

Périodicité d'actualisation : mise à jour régulière des données, publications en fonction de la récupération des données source.

Format des données : cartes, études et ouvrages, chiffres clés et liens vers les sites internet partenaires.

AVANTAGES

Le premier avantage d'une structure d'observation locale comme l'observatoire du Pays des Mauges est que cette structure est adaptée aux réalités de son territoire et en accord avec les échelles d'action. C'est une petite structure qui peut être réactive aux demandes des collectivités et les aider au cas par cas.

C'est une structure qui permet d'uniformiser la gestion SIG de chaque communauté de communes du Pays et d'apporter un appui technique à des collectivités qui individuellement n'ont pas les moyens.

L'observatoire permet également une réflexion à l'échelle du Pays sur la mise en place d'indicateurs clés pour le suivi.

LIMITES

Le foncier n'est pas encore traité comme une catégorie à part entière même si transversalement plusieurs thématiques participent à fournir des données concernant l'usage des sols.

Les moyens de l'observatoire peuvent sembler limités du fait de la taille de la structure (seulement 2 ETP).

Chambre d'Agriculture Finistère

Observatoire départemental du foncier

STRUCTURE D'OBSERVATION

DIFFUSION / ECHANGE

Fiche 31

DISPOSITIF D'OBSERVATION

Dans le cadre de la charte agriculture/urbanisme du Finistère, les différents partenaires (Préfecture, SAFER Bretagne, Conseil Général, Association des Maires du Finistère, Conservatoire du littoral et Chambre d'agriculture) ont souhaité la mise en place d'un observatoire foncier.

C'est la Chambre d'agriculture du Finistère qui a été missionnée pour assurer le rôle d'alimentation et d'animation de l'observatoire foncier départemental. Cette mission s'effectue au sein du pôle observatoires et missions consulaires de la CA 29.

Contacts : 02.98.52.49.51 ou anne.castex@finistere.chambagri.fr.

Site internet : www.bretagne.synagri.com.

Domaines d'observation concernés

Agriculture	Forêt
Espaces naturels	
Habitat	Activités économiques

DONNEES ET METHODES

Dans le cadre de l'élaboration de la Charte « pour une reconnaissance partagée de l'agriculture dans l'aménagement du territoire » datant de 2006, les signataires de cette charte ont pris l'engagement de suivre les consommations du foncier agricole par la mise en place d'un observatoire du foncier. Le but de cette observation étant de réaliser un constat chiffré de l'évolution des consommations foncières.

Le Conseil Général du Finistère a passé une convention avec la Chambre d'agriculture pour que celle-ci assure la partie technique de l'observatoire : collecte et traitement des données sous forme de cartes et de graphiques.

Les différents partenaires s'engagent à mettre leurs données à disposition de la Chambre d'agriculture qui réalise ensuite un document faisant la synthèse de ces différentes sources d'information. Les principales sources utilisées sont : les données du registre parcellaire graphique (fiche 8), les données des impôts (DGFiP), les données SAFER (fiche 2), le fichier BALI Chambre d'agriculture, le fichier des logements autorisés des services de l'Etat, des données des Chambres de commerce et d'industrie, les documents d'urbanisme…

Cet observatoire foncier n'est pas une structure lourde car elle ne compte qu'un mi-temps pour la mise en commun et le traitement des données. Il repose sur une démarche partenariale.

Même si l'observatoire a vocation à connaître l'évolution du foncier agricole, il ne s'arrête pas là. Il traite aussi la question de l'évolution de l'urbanisation et la gestion du foncier dans les documents d'urbanisme. La version 2009 de l'observatoire foncier fait plus de 30 pages.

Cet observatoire apporte une vision d'ensemble chiffré renforçant la capacité d'analyse, d'anticipation et de communication des différents partenaires. Plusieurs indicateurs sont donc utilisés pour qualifier les évolutions foncières et de nouveaux indicateurs pourront être ajoutés. Dans ce but, l'association de nouveaux partenaires pourrait être envisagée.

Où trouver ces données ? : Chambre d'agriculture du Finistère.

Echelle : données pour l'ensemble du département et pour la plupart à l'échelle de la commune.

Périodicité de parution : annuelle.

Format des données : données statistiques, graphiques et cartographiques.

AVANTAGES

Cet observatoire est issu d'une démarche partenariale. Sa mise en place et son fonctionnement ne représentent pas une charge importante (≈½ ETP).

L'observatoire du foncier ne traite pas uniquement la thématique agricole mais s'intéresse aussi à l'évolution de l'urbanisation et des documents d'urbanisme.

Au-delà de l'observatoire foncier, les 3 chambres consulaires du Finistère ont engagé une démarche de réflexion commune portant en partie sur le foncier, ce qui permet une démarche plus cohérente.

LIMITES

Les publications des données de l'observatoire peuvent être ralenties par la multiplication des partenaires. En effet, chacun doit approuver le document avant sa publication et même si d'un point de vue technique les données sont justes, l'accord politique peut prendre plus de temps.

Le travail de l'observatoire du foncier peut peut-être entrer en concurrence avec d'autres démarches d'observation mais chacun doit trouver sa place et travailler en collaboration.

Projet DEMETER

DISPOSITIF D'OBSERVATION

Le laboratoire GEOPHEN (GEographie PHysique et ENvironnement) est un laboratoire de recherche de l'université de Caen rattaché à l'unité mixte de recherche *Littoral, Environnement, Télédétection, Géomatique* (UMR LETG 6554 CNRS, 4 équipes en réseau : universités de Brest, Caen, Nantes et Rennes).

Les partenaires du laboratoire GEOPHEN dans ce projet sont le Conseil Général du Calvados, la SAFER Basse-Normandie, la Chambre d'agriculture, la DDTM (ex DDEA 14), l'Agence d'Etudes d'Urbanisme de Caen Métropole et l'Inventaire Forestier National (fiche 15).

Contact : Patrick LE GOUEE s'occupe du programme DEMETER, patrick.legouee@unicaen.fr

Domaines d'observation concernés

Agriculture	Forêt
Espaces naturels	Espaces de loisirs
Habitat	Activités économiques
Transports	Sans usage, friches

DONNEES ET METHODES

Le projet de recherche DEMETER (Diagnostic gEographique et Maitrise de l'Etalement urbain dans les Espaces Ruraux) a été initié par le laboratoire GEOPHEN. Après sensibilisation des acteurs (Conseil Général, Chambre d'agriculture, DDEA…), leur adhésion a été très rapide. Les différents partenaires ont ensuite constitué un comité de suivi du projet

Ce projet a pour objectif de quantifier les pertes de terres agricoles par l'artificialisation grâce à la photo-interprétation. Deux vues aériennes à deux dates distinctes (1998 et 2006) ont permis de déterminer les terres agricoles urbanisées entre les 2 dates. La description fine précise les usages précédents (cultures fourragères, céréales, prairies, …) et les nouvelles fonctions (résidentiel, récréatif, activité économique…).

Une autre partie de l'étude a consisté à étudier la qualité agronomique des terres. Cette connaissance fine des potentialités agronomiques permet d'apporter des informations sur les secteurs agricoles à préserver, à l'échelle de la parcelle. L'objectif étant d'apporter des éléments d'aide à la décision pour les élus en termes d'urbanisme et d'environnement (protection de terres agricoles, appui aux documents d'urbanisme, lutte contre l'érosion…).

Aux moyens mis en œuvre par l'université se sont ajoutées des aides des partenaires. La SAFER et la Chambre d'agriculture ont intégré 2 stagiaires en liens avec le projet, le Conseil général a apporté 4 000€ et l'IFN a apporté son soutien par un accès aux photographies aériennes. Le travail de photo-interprétation pour le territoire du département a pris environ l'équivalent de 6 mois de travail.

Le programme DEMETER est reproductible sur d'autres territoires et les transferts de méthodes sont envisagés.

Où trouver ces données ? : laboratoire GEOPHEN de l'Université de Caen.

Echelle : données à l'échelle parcellaire et sur le territoire du département du Calvados (14).

Périodicité de parution : étude ponctuelle à partir des clichés 1998 et 2006 mais qui pourrait être mise à jour selon les territoires et les enjeux.

Données disponibles (1/11/09) : photo-interprétation des images 1998 et 2006, analyse disponible courant 2010.

Format des données : cartographies des potentiels agronomiques et des changements d'usage par l'artificialisation

AVANTAGES

Ce travail permet une grande finesse de connaissance des espaces artificialisés et de leur provenance, à l'échelle de la parcelle.

Il s'agit d'un outil d'aide à la décision, opérationnel pour les élus locaux.

La démarche est transmissible à d'autres territoires et GEOPHEN peut accompagner et former des personnels (CG, CA…) afin de réaliser ce type d'étude sur un autre territoire.

LIMITES

L'usage de la photo-interprétation peut impliquer des erreurs d'interprétation mais suite à des vérifications de terrain, il semble que la technique soit très fiable.

Ce projet nécessite d'avoir des compétences multiples car il se situe à la croisée des chemins de l'urbanisme, l'agronomie, l'environnement, la géomatique, …

La qualité agronomique des sols n'est pas le seul facteur à prendre en compte pour la préservation des terres agricoles mais le volet photo-interprétation doit être encouragé sur d'autres territoires.